



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 210 332
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Chenyan Li
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		760 844	762 020
Sum inntekter		760 844	762 020
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 769
Annen driftskostnad		776 517	647 166
Sum kostnader		833 567	704 935
Driftsresultat		-72 723	57 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 836	1 414
Sum finansinntekter		5 836	1 414
Annen finanskostnad		3 576	2 652
Sum finanskostnader		3 576	2 652
Netto finans		2 260	-1 238
Ordinært resultat før skattekostnad		-70 463	55 847
Ordinært resultat etter skattekostnad		-70 463	55 847
Årsresultat		-70 463	55 847
Totalresultat		-70 463	55 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-70 463	55 847
Sum overføringer og disponeringer		-70 463	55 847



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		250 000	250 000
Sum varige driftsmidler		250 000	250 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		250 000	250 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 960	
Sum fordringer		26 960	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		817 715	928 630
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		817 715	928 630
Sum omløpsmidler		844 675	928 630
SUM EIENDELER		1 094 675	1 178 630

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		913 956	984 420
Sum opptjent egenkapital		913 956	984 420
Sum egenkapital		915 856	986 320
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		90 200	96 167
Øvrig langsiktig gjeld		74 000	74 000
Sum annen langsiktig gjeld		164 200	170 167
Sum langsiktig gjeld		164 200	170 167
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		22	12
Leverandørgjeld		4 482	12 474
Annen kortsiktig gjeld		10 114	9 658
Sum kortsiktig gjeld		14 618	22 144
Sum gjeld		178 818	192 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 094 675	1 178 630



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 442322

Enheten

Organisasjonsnummer: 954 210 332
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Chenyan Li
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 08.06.2023



Organisasjonsnr: 954 210 332
SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		760 844	762 020
Sum inntekter		760 844	762 020
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 769
Annen driftskostnad		776 517	647 166
Sum kostnader		833 567	704 935
Driftsresultat		-72 723	57 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 836	1 414
Sum finansinntekter		5 836	1 414
Annen finanskostnad		3 576	2 652
Sum finanskostnader		3 576	2 652
Netto finans		2 260	-1 238
Ordinært resultat før skattekostnad		-70 463	55 847
Ordinært resultat etter skattekostnad		-70 463	55 847
Årsresultat		-70 463	55 847
Totalresultat		-70 463	55 847
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-70 463	55 847
Sum overføringer og disponeringer		-70 463	55 847



Organisasjonsnr: 954 210 332
SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		250 000	250 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		250 000	250 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		26 960	
Sum fordringer		26 960	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		817 715	928 630
Sum omløpsmidler		844 675	928 630
SUM EIENDELER		1 094 675	1 178 630
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		913 956	984 420



Sum opptjent egenkapital	913 956	984 420
Sum egenkapital	915 856	986 320
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	90 200	96 167
Øvrig langsiktig gjeld	74 000	74 000
Sum annen langsiktig gjeld	164 200	170 167
Sum langsiktig gjeld	164 200	170 167
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	22	12
Leverandørgjeld	4 482	12 474
Annen kortsiktig gjeld	10 114	9 658
Sum kortsiktig gjeld	14 618	22 144
Sum gjeld	178 818	192 311
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 094 675	1 178 630



Organisasjonsnr: 954 210 332
SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Seilduksgata 10 Borettslag

24. mai 2023

Selskapsnummer: 4570





Velkommen til årsmøte i Seilduksgata 10 Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

24. mai 2023 kl. 17:30, Hammersborg Torg 1.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Årsrapport og årsregnskap
3. Fastsettelse av honorarer
4. Valg av styret

Med vennlig hilsen,

Styret i Seilduksgata 10 Borettslag



Sak 1

Konstituering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Valg av møteleder
- b) Godkjenning av de stemmeberettigede
- c) Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
- d) Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Årsrapport og Årsregnskap Seilduksgata 10 BRL.pdf

Sak 3

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000, iht til tidligere avtalt sats. Det er godtgjørelse til ekstern styreleder og styremedlemmer. Fordeling av honorar fastsettes av styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr.50.000

Sak 4

Valg av styret

Informasjon fra Valgkomitten.

Anastasia og Helen har skrevet til alle andelseiere i Vibbo og med skriv i postkassa (Facebook gruppen) og inviterte til prat i bakgården 30. april. En andelseier møtte som ikke har mulighet å påta seg styrearbeid, men vi fikk i hvert fall en hyggelig prat. Vi snakket med nåværende styremedlemmer og varaer. Vi hadde som ambisjon å ringe til alle eiere, men dette ble ikke gjennomført på grunn av at valgkomiteen hadde begrenset kapasitet til å oppsøke kontakt enkeltvis.

Kartlegging vår viser at:

- Kai Rist og Anders Dalvor er valgt som styremedlemmer ett år til. Anders er villig til å fortsette eller stille plassen til disposisjon, hvis andre ønsker å gå inn i styret. Denne muligheten kan drøftes videre på årsmøtet.
- Eirik Kopperud Edh og Judith Helle stiller gjerne til valg igjen, enten som styremedlemmer eller som varaer.
- Ingen har et tydelig ønske om å bli styreleder.
- Ingen nye kandidater har meldt seg til valg enten som styremedlem eller vara.

Våre konklusjoner og anbefalinger for årsmøtet:

- Senest på generalforsamlingen må vi finne minst en ny styrekandidat.
- Vi har ellers to gode kandidater som stiller til valg, og vi foreslår at vi lar de som møter opp avgjøre saken ved fri avstemning.
- Det kan i den forbindelse også diskuteres om det kan være en ide at styret får en sekretær og/eller noen som hjelper med kommunikasjon med andelseiere. Dette er forhåpentligvis et grep som vil gjøre styreledervervet mindre administrasjonstung og kan bety at en av styremedlemmer lettere kan ta på seg rollen som styreleder. Alternativt,



kan det diskuteres om det er hensiktsmessig å øke antall styreplasser med minst een plass, slik at styrearbeidet fordeles blant flere.

Etter årsmøtet

- Det er en god praksis at varaer stiller fast på styremøter når de kan, vi oppfordrer til fortsettelse av dette. Styret bør passe på å invitere også varamedlemmene til møtene og å gjøre det i god tid før møtene.

Oslo, 11. mai 2023

Anastasia Maravela og Helen Rist

Innstilling

Når årsmøte/generalforsamling avholdes fysisk så er det ikke et krav til at kandidater til de forskjellige vervene er bestemt. Det er imidlertid en anbefaling. Det er årsaken til at verv står åpne. Dersom et sittende styremedlem blir valgt til Styreleder må generalforsamlingen velge et styremedlem til.

Det må velges en styreleder. Styreleder til borettslag kan ikke velges av valgt styre.

Styret har ingen kommentar til Valgkomitéens arbeid og forholder seg neurale i saken.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jonny Svensson	Ruglandveien 108
Styremedlem	Anders Dalvor	Seilduksgata 10 A
Styremedlem	Kai Børre Rist	Seilduksgata 10 A
Varamedlem	Eirik Kopperud Edh	Seilduksgata 10 A
Varamedlem	Judith Maria Helle	Postboks 8114 Dep

Valgkomiteen

Anastasia Maravela	Seilduksgata 10 A
Helen Ruth Rist	Seilduksgata 10 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret foretrekker at alle henvendelser til styret sendes gjennom Vibbo.no

Generelle opplysninger om Seilduksgata 10 Borettslag

Borettslaget består av 19 andelsleiligheter.

Seilduksgata 10 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 954210332, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

228 346

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Seilduksgata 10 Borettslag har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal Borettslagets revisor er PWC.



Styrets arbeid

I perioden juni 2022-mai 2023

- Det er avholdt 4 styremøter, budsjettmøte og planleggingsmøte for generalforsamling. Det er satt av mye tid til å gjennomgå budsjett og håndtere etterslepet med økning av felleskostnader. Borettslaget har en god økonomi og likviditet for å håndtere de løpende utgiftene men også for uforutsette kostnader som til tider dykker opp.
- Styret hentet inn tilbud fra tre selskaper for å utarbeide en tilstandsrapport og vedlikeholdsplan for borettslaget. Styret vedtok å inngå avtale med BEKOM AS. Vi mottok dessverre ikke denne før i slutten av 2022 og derfor har det ikke blitt jobbet mere aktivt med denne i nåværende periode. Positivt er at tilstanden til borettslaget fremstår som bedre enn forventet. *«Samlet budsjetterte vedlikeholdskostnader de nærmeste 10 årene utgjør kr. inkl. mva. 3.900.000,- Dette er estimerte og budsjetterte kostnader ut i fra estimat / kalkyle på bakgrunn av erfaringstall, nøkkeltall i bransjen og kalkulasjonsverktøy. I de økonomiske beregningene i rapporten vil det alltid foreligge en usikkerhetsfaktor på ca. +/- 20 %»*
Vi ser imidlertid at budsjetterte kostnader for fasade og vindusprosjekt avviker vesentlig fra de tilbud vi tidligere mottatt, Bekom kr.2,7 millioner og tilbydere kr.5,9 - 9,4 millioner.

Tilstandsrapport finner dere på Vibbo under tema «Tilstandsrapport og Vedlikeholdsplan 2023-2033» Denne blir et hjelpemiddel for styret i kommende perioder.

- Styret har innhentet en brannteknisk tilstandsanalyse fra Norsk Brannvern AS. Denne resulterte i tre mindre avvik som er bestilt og/eller rettet. Brannteknisk tilstandsrapport finner dere på Vibbo under tema «Tilstandsrapporter og Vedlikeholdsplan 2023-2033»
Det er viktig at kommende styre arbeider videre med å opprettholde sikkerheten og brannvernet i borettslaget.
- Styret har bestilt utarbeidelse av Orienteringsplaner for borettslagets brannvarslingsanlegg. Elotec utarbeider dette. Styret har også vært i kontakt med Oslo brannvesen og Forsikringsselskap for å kontrollere eventuelle krav til alarmoverføring. Borettslaget har ingen krav til direkte alarmoverføring til OBRE (110-sentralen) men kan ha krav til at det opprettes til vaktsselskap. Tiltakene med å installere brannalarmanlegg ble utført for ca 10 år siden og det foreligger ingen dokumentasjon på arbeidet. Avviket som er registrert må lukkes i kommende styreperiode.
- Elvia har utført kontroll av det elektriske fellesanlegget og utarbeidet en rapport med avvik. Flovild elektro har gjennomført tiltak og utbedret samtlige punkter.
- Det er ikke fattet vedtak vedrørende noen større vedlikeholdsprosjekter.
- Det er ikke gjort endringer i forbindelse med bredbånd/tv-avtale. Dette arbeidet pågår fortsatt.



- Styret fikk henvendelse om istapper fra takrenne i forbindelse med værromslag i vinter. Det ble iverksatt umiddelbare tiltak via vaktmestertjenesten Ren Service, det viste seg å ikke være fare for skade hverken på bygning eller person i dette tilfelle men styret agerte instinktivt på tilbakemeldingen som kom fra forbipasserende.
- Det planlegges for dugnadsarbeid i nær fremtid. Det har kommet en del nye eiere og beboere til borettslaget og det er tenkt at det skal gjennomføres en bygårdsfest for å få hilst på hverandre og bli bedre kjent med naboer. Det er et litet borettslag og slike tiltak vil bidra til et bedre bomiljø for alle.
- Styret har arbeidet med dokumentasjon og internkontroll for å legge til rette for kommende styre.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak viderefakturering av drifts/vedlikeholdskostnader som er utført på bekostning av andelseier.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbedring av rapport fra Elvia og etterslep på fakturaer for arbeider som ble utført i 2021 men ikke mottatt faktura før i 2022.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 105.000 til vedlikehold som omfatter generelle kostnader for daglig drift/vedlikehold av borettslaget. Det er ikke hensyntatt større vedlikehold eller uforutsette behov for vedlikeholdsarbeid.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Seilduksgata 10 Borettslag.

Lån

Seilduksgata 10 Borettslag har lån i OBOS Boligkreditt AS. Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 20 år. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10% økning av felleskostnadene fra 1.1.2023 og 10% økning av felleskostnadene fra 1.7.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet og informasjon som tidligere er distribuert på vibbo.no



Til generalforsamlingen i Seildukgat 10 Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Seildukgat 10 Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 16. februar 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG

**ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570****INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	906 487	856 853	906 487	830 056
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-70 463	55 847	-46 878	0
Fradrag for avdrag langs. lån 14	-5 967	-6 213	-6 000	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-76 430	49 634	-52 878	0
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	830 056	906 486	853 609	830 056

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	844 675	928 630
Kortsiktig gjeld	-14 619	-22 144
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	830 056	906 486



SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	758 520	758 520	759 000	871 531
Andre inntekter	3	2 324	3 500	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		760 844	762 020	759 000	871 531
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 769	-4 230	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-45 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-6 875	-5 200	-4 500	-5 720
Forretningsførerhonorar		-50 788	-49 355	-50 400	-55 000
Konsulenthonorar	7	-111 445	-15 371	-15 000	-40 000
Kontingenter		0	0	-1 000	0
Drift og vedlikehold	8	-100 797	-108 139	-160 000	-105 000
Forsikringer		-80 098	-71 794	-77 600	-89 710
Kommunale avgifter	9	-191 160	-185 264	-188 648	-215 451
Energi/fyring		-84 560	-66 011	-56 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-96 225	-89 003	-109 000	-119 900
Andre driftskostnader	10	-54 571	-57 029	-91 500	-83 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-833 567	-704 935	-802 878	-871 531
DRIFTSRESULTAT		-72 723	57 085	-43 878	0
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 836	1 414	0	0
Finanskostnader	12	-3 576	-2 652	-3 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 260	-1 238	-3 000	0
ÅRSRESULTAT		-70 463	55 847	-46 878	0
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	55 847		
Fra opptjent egenkapital		-70 463	0		



SEILDUKSGT 10 BORETTSLAG ORG.NR. 954 210 332, KUNDENR. 4570

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	250 000	250 000
SUM ANLEGGSMIDLER		250 000	250 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		26 960	0
Driftskonto OBOS-banken		158 119	274 511
Sparekonto OBOS-banken		659 596	654 119
SUM OMLØPSMIDLER		844 675	928 630
SUM EIENDELER		1 094 675	1 178 630
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		913 956	984 420
SUM EGENKAPITAL		915 856	986 320
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	90 200	96 167
Borettsinnskudd	15	74 000	74 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		164 200	170 167
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		10 114	9 658
Leverandørgjeld		4 483	12 474
Påløpte renter		22	12
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 619	22 144
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 094 675	1 178 630
Pantstillelse	16	2 350 000	2 350 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.02.2023
Styret i Seildukgat 10 Borettslag

Jonny Svensson/S/

Anders Dalvor/S/

Kai Børre Rist/S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	746 796
Lån bad	11 724
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	758 520

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Nøkler	2 324
SUM ANDRE INNTEKTER	2 324

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 50 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-6 000
OBOS Prosjekt AS	-101 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 195
SUM KONSULENTHONORAR	-111 445

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-6 590
Drift/vedlikehold VVS	-3 301
Drift/vedlikehold elektro	-50 318
Drift/vedlikehold brannsikring	-40 588
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-100 797

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-79 448
Feieavgift	-4 275
Renovasjonsavgift	-107 437
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-191 160

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-24 630
Renhold ved firmaer	-24 630
Andre fremmede tjenester	-350
Andre kontorkostnader	-727
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 343
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-54 571

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	359
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 477
SUM FINANSINTEKTER	5 836

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-3 543
Renter på leverandørgjeld	-33
SUM FINANSKOSTNADER	-3 576

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1963	250 000
SUM BYGNINGER	250 000

Tomten ble kjøpt i 1963. Gnr.228/bnr.346

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,50 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2015	-144 080
Nedbetalt tidligere	47 913
Nedbetalt i år	5 967
	-90 200
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-90 200

NOTE: 15**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1963	-63 500
Økt 2015 (andel 18 & 19)	-10 500
SUM BORETTSINNSKUDD	-74 000



NOTE: 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	74 000
Pantelån	90 200
TOTALT	164 200

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	250 000
TOTALT	250 000



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 820533. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 24.05.23

Selskapsnummer: 4570 **Selskapsnavn:** Seilduksgata 10 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.